

Referat – Bestyrelsesmøde

Dato: Torsdag den 7. november 2024, kl. 19.00-21.00
Sted: Boligkontoret
Deltagere: Thorkild, Martin, Sofia, Teresa og Denis
Samt: Lone (SWE), Line (driftsleder) samt Anders og Bodil (suppleanter)
Afbud:
Fraværende:

Dagsorden

1. SWE – orientering og aktuelle sager
 - o Status på fastsættelse af andelskroneværdien
 - o Status på altan-sagen
 - o Sag om ulovlig korttids-udlejning
 - o Ny forsikringspolice hos TopDanmark
 - o Særlig hjælp ved salg af lejlighed
 - o Salg af lejligheder via foreningen
2. Status på boligkontoret og interim samarbejde med Anders
3. Opfølgning på netværksmøde for store andelsboligforeninger i København
4. Beboerhenvendelser
 - o KS-materiale, facader
 - o Orientering om varme i radiatorer på hjemmesiden
 - o Ansøgning om ekstra depotrum
 - o Klage over røggener fra underbo
 - o Isolering over port til lejlighed
5. Status på forundersøgelse, nye skraldeløsninger
6. Facader – pilotprojekt
7. Fornyet status på projekt bagdøre, østsiden
8. Boligkontoret v./Line
 - o Renovering af viceværtlokale; badeværelset og køkken
 - o Andet
9. Kommunikationsindsats
 - o Facebook
 - o Hjemmeside
10. Eventuelt
 - o Næste møde i bestyrelsen er tirsdag den 19. november kl. 19.00

Ad. 1 SWE – orientering og aktuelle sager

1.1 Status på fastsættelse af andelskroneværdien

Vi arbejder fortsat på, sammen med revisor, at få den nødvendige afklaring, hvad angår det lovmæssige grundlag for indeksregulering af andelskronen i vores forening. Revisor har kontaktet Vurderingsstyrelsen.

Vi er usikre på, hvornår vi modtager svar, hvorfor vi fortsat er forsigtige med at udmelde ny dato for en ekstraordinær generalforsamling. Vi kommunikerer, at der pt. ikke er noget nyt.

1.2 Status på altan-sagen

En køber af lejlighed i AB Skydebanen har anlagt sag mod sælger, da det anføres, at der bør afskrives på prisen for altan. Den praksis, vi følger, er funderet i SWE's anbefalinger og i øvrigt en praksis der har været gældende hos mange andre andelsboligforeninger gennem mange år. Sagen føres af SWE, men vi forventer ikke afklaring i nærmeste fremtid, da sagen er principiel.

Da flere af vores altaner er ved at være gamle anbefales det, at det månedlige bidrag til vedligehold hæves på den kommende ordinære generalforsamling.

1.3 Sag om ulovlig korttids-udlejning

Andelshaver tilsendes skærpet advarsel grundet gentagne ulovlige korttids udlejninger.

1.4 Ny forsikringspolice hos TopDanmark

På det seneste møde orienterede Dansk System Assurance (DSA) om ny police og de deraf følgende prisstigninger – som blandt andet skyldes branden i Vanløse. Da vi har fået lavet et samlet brandeftersyn og brandrapport og på den baggrund har foretaget en række tiltag vil vi over for DSA anføre, at vi forventer en mindre prisstigning end den fremsendte.

1.5 Særlig hjælp ved salg af lejlighed

Sagen er omtalt i seneste referat. SWE tager vare på modregning i salgsprisen.

1.6 Salg af lejligheder via foreningen

Som omtalt tidligere, har vi foretaget to salg af lejligheder internt i foreningen. Den ene lejlighed har været uden strøm grundet manglende betaling. Ligesom der har været problemer med rengøringen samt andre mindre forhold. Line og SWE får udredt de manglende forhold. Lejligheden er overtaget af ny beboer.

Den anden lejlighed har mangler ved faldstammen, som foreningen skal dække. Der er desuden bekymring for gulvets tilstand ved faldstammen. Vi får tømmer til at udbedre forholdene.

1.7 Lugtgener fra lejlighed

Beboere i Skydebanegade 5 gør opmærksom på, at der udgår lugt og støjgener fra lejligheden under dem. SWE kontakter beboeren. Det skal overvejes om kommunen skal inddrages.

1.8 Status på boligkontoret og interim samarbejde med Anders

I takt med at flere og flere opgaver håndteres af boligkontoret, har vi haft behov for at træde et skridt tilbage for at undersøge, om vi har de rigtige værktøjer til at understøtte den daglige drift og sekretariatsfunktionen, og om vi har strukturer, der sikrer opsamling af viden om procedurer, opgaver, projekter m.v. Vi kigger herunder på prioritering af opgaver, opsætning af mail, på mulig digital understøttelse af større projekter, tager stilling til hvordan AB Skydebanens hukommelse skal se ud og forholder os til "arvet" materiale.

I tillæg hertil arbejder vi med at forpligte samarbejdspartnere, så opfølgning sker på deres initiativ og ikke er noget, vi skal rykke for.

Sigtet med samarbejdet er udover ovenstående at identificere arbejdsopgaver for en kommende assistent.

Ad. 2 Opfølgning på netværksmøde for store andelsboligforeninger i København

Anders og Bodil deltog i netværksmødet, som de fandt interessant. På mødet blev der blandt andet præsenteret nøgletal fra de forskellige foreninger. Vi tilbyder at næste møde kan foregå i vores beboerlokale. Sandsynligvis i februar måned.

Samtidig anbefales et tættere samarbejde med ABF, som vi pt. ikke er medlem af. Vi kontakter nogle af de andre store foreninger for at høre, hvad de får ud af medlemskabet.

Ad. 3 Beboerhenvendelser

3.1 KS-materiale, facader

Troels, Bang & Beenfeldt, vender tilbage med status i morgen.

3.2 Orientering om varme i radiatorer på hjemmesiden

Er gennemgået med VVS'er i dag og lægges på hjemmesiden i morgen.

3.3 Ansøgning om ekstra depotrum

Andelshaver har modtaget svar, at der desværre ikke er en fuldstændig oversigt over kælderrum og derfor ikke vished for om der er ledige rum. Line tilbyder andelshaver et samarbejde.

En ny beboer har oplyst os om, at der ikke er blevet stillet kælderrum til rådighed. Vi har fundet en erstatning.

Det vil være en opgave for kommende assistent at udarbejde en oversigt over vores depotrum.

3.4 Klage over røggener fra underbo – to uafhængige sager

Beboeren har modtaget svar, at der i første omgang er en række muligheder for at forbedre forholdene fra egen lejlighed.

Der er tilsyneladende problemer med ventilationen i opgang på Sdr. Boulevard. Det er muligvis årsagen til røggener. Vi sætter tekniker på sagen.

3.5 Isolering over port til lejlighed

Emil fra Bang & Beenfeldt er sat på sagen og vender tilbage med en dato i morgen i forhold til at få udarbejdet et notat.

3.6 Hundekampagne

Beboer har efterspurgt, hvorvidt gårdlaug påtager sig opgaven med en lille kampagne, der gør opmærksom på, at løsgående hunde ikke er tilladt. Sofia kontakter på ny de to gårdlaug.

3.7 Klage over tømning vildmarksbad på altan

En beboer har klaget over, at en anden andelshaver tømmer et vildmarksbad fra altan og ned i gården. Vi følger klager og beder beboeren om ikke at tømme vand ud i gården.

Ad. 4 Status, forundersøgelse skraldeløsning

Landskabsarkitektfirmaet Brandt & Thing har sat Nina Mårtensson på opgaven. Vi afventer nyt.

Ad. 5 Facader – pilotprojekt

Bang & Beenfeldt mødes med entreprenør i morgen og vender tilbage med et udkast til tidsplan. Alle prøver er nu afsat.

Ad. 6 Udskiftning af køkkendøre i øst

Punktet afventer møde med Bjørk, Bang & Beenfeldt, tirsdag den 12. november.

Ad. 7 Boligkontoret

7.1 Renovering af viceværtlokale, badeværelse og køkken

Badeværelse skrider langsomt, men sikkert frem. Vi afventer tømrers tidsplan for køkkenet.

7.2 Andet

Der er udskiftet en vaskemaskine i vaskeriet. Der er desuden monteret sokkelinddækning efter de vibrationsdæmpende tiltag.

Entreprenøren på projektet i Istedgade 61 forventer at byggepladsen er ryddet medio december. Vi er i kontakt med dem om at rydde tidligere, så de ikke kommer i karambolage med vores julebelysning.

Ad. 8 Kommunikationsindsats

- Facebook: Status på indeksering af andelskronen.
- Hjemmesiden: Orientering om lystændingsfesten. Opslag om udsatte generalforsamling.
- Opslagstavler: Opdatering på projekter. Sorteringsrum. Ungarbejdere og renhold af gaden.

Ad. 9 Eventuelt

- Næste møde i bestyrelsen er tirsdag den 19. november kl. 19.00
- Dette års lystændingsfest afholdes søndag den 24. november kl. 15.00.
- Bestyrelsens julefrokost afholdes fredag den 10. januar.
- Tak til Judith for en succesfuld halloween fest.

Thorkild

7. november 2024